

INSERTO | MONDO IMMOBIL

IL NOTAIO. Nel caso riguardi un immobile

Il diritto di prelazione nella vendita di una quota di eredità

La prelazione è il diritto di un determinato soggetto a essere preferito, a parità di condizioni, nella stipulazione di un determinato contratto. In caso di vendita di quote di eredità, i coeredi vantano questo diritto per legge (articolo 732 del Codice civile). Per comprendere l'ambito applicativo della disposizione in esame, bisogna identificare al meglio l'oggetto dell'atto di vendita in quanto il diritto di prelazione sorge solo nel caso in cui si venda la quota di eredità ricevuta (cioè la quota di tutti i diritti, immobili, somme e valori ricevuti per successione, nessuno escluso) e non invece quando si vende la quota di un singolo immobile facente parte di un'eredità composta da più beni e/o diritti.

UN SOLO IMMOBILE. Il discorso si complica nel caso in cui nell'eredità vi sia un unico immobile e nient'altro. In tal caso, secondo l'orientamento della Cassazione, la vendita di una quota dell'unico immobile è equiparata alla vendita della quota di eredità per cui gli altri coeredi hanno diritto di essere preferiti, a parità di condizioni, in caso di vendita ad un estraneo. In tal caso il venditore deve notificare la proposta di vendita agli altri coeredi con l'indicazione del prezzo e delle condizioni di vendita. I coeredi-designatari possono accettare o rifiutare la proposta entro due mesi dall'ultima notificazione; in caso di rinuncia all'esercizio della prelazione il coerede può alienare l'immobile a un terzo estraneo.

LE CONSEGUENZE. Cosa accade se

non viene seguita questa procedura? L'atto di vendita della quota dell'unico immobile facente parte dell'asse ereditario, stipulato dal coerede senza prima permettere l'esercizio della prelazione degli altri coeredi, è valido; i coeredi lesi hanno però nei confronti dell'acquirente il diritto di riscattare la proprietà, subentrando nell'acquisto. È chiaro che l'acquirente estraneo subisce in ogni caso un notevole danno se la procedura relativa al diritto di prelazione non viene seguita e se uno dei coeredi esercita il diritto di riscatto: perdita di tempo, spese relative agli atti notarili, imposta di registro, onorari di eventuali mediatori e spese della pratica istruttoria di un eventuale mutuo per l'acquisto, con il rischio di dover procedere a una causa contro il coerede-venditore per poter ottenere il rimborso di tali somme oltre ad altri eventuali risarcimenti danni.

QUANDO NON SI APPLICA. Il diritto di prelazione non sussiste nel caso in cui il lascito dell'immobile a più soggetti viene fatto non a titolo di eredità ma quale legato e cioè con una disposizione a titolo particolare. Ogni qualvolta si volesse acquisire da un coerede la quota di proprietà di un immobile è, quindi, opportuna una verifica preventiva con il notaio sui documenti relativi alla successione al fine di valutare se la vendita della quota dell'immobile è soggetta o meno al diritto di prelazione degli altri coeredi.

Stefano Casti

Consiglio notarile di Cagliari

RIPRODUZIONE RISERVATA



COMMISSIONE BILANCIO

Airbnb, sì alla cedolare secca

Nuovo passo avanti della tassa sugli affitti brevi. Via libera dal commissione Bilancio della Camera alla cosiddetta tassa Airbnb, cedolare secca sugli affitti brevi applicabile anche ai gestori di portali on line come il gruppo Usa e a fini. «I soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali on line mettendo in contatto persone alla ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare qualora incassino i canoni o i corrispettivi» relativi al tipo di contratto «operano, in qualità di sostituto di imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono relativo versamento», si legge nel testo approvato.

E i portali opereranno in un certo senso da "esattori": i soggetti non residenti «riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia» provvedono adempiere agli obblighi fiscali, in qualità di responsabili di imposta «nominano un rappresentante fiscale» che versi direttamente tasse all'Agenzia delle entrate.

Per inviare un quesito ai nostri esperti scrivere a unione@unionesarda.it